

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 200208191

UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

题目: 两岸物权登记制度比较研究

The comparison of the registration of property between  
China mainland and Taiwan China

姓 名 : 张 皓 帆

指导教师姓名: 柳 经 纬

专 业 名 称: 民 商 法 学

论文提交日期: 2009 年 6 月

论文答辩时间: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席:\_\_\_\_\_

评 阅 人:\_\_\_\_\_

2009 年 6 月

两岸  
物权  
登记  
制度  
比较  
研究

张  
皓  
帆

指  
导  
教  
师  
:  
刘  
经  
纬

厦  
门  
大  
学

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其它个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名): 张皓帆

2009 年 6 月 10 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（      ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于      年      月      日解密，解密后适用上述授权。

（    ☒    ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：张皓帆

2009 年 6 月 10 日

## 摘 要

登记制度是行政行为，而对于民法来说登记制度体现为准物权行为，物权的变动产生效力两岸具有不同的规定。登记行为能够解决物权冲突，保护交易安全和维护交易秩序，方便交易和节约交易成本，实现国家对物权交易的调控和监控。因此，采用比较的方法对两岸物权登记制度研究具有现实意义。两岸在物权登记适用法律依据上、登记的主管机关上、登记的内容上、登记的范围、登记的程序上、登记的审查上、登记更正、登记意义上、错误登记赔偿和预告登记制度都存在不同。由于物权变动模式存在物权形式主义、债权形式主义、债权意思主义三种模式，因此，两岸在模式选择上也存在不同。基于对模式的不同选择，也影响着两岸的物权登记对物权变动效力的影响。中国大陆选择的物权登记模式是债权形式主义，物权变动需要债权合意和登记两个组成部分，因此登记是物权变动发生效力的生效要件；台湾地区选择的物权登记模式是物权形式主义，物权变动需要物权合意和登记两个组成部分，因此登记是物权变动发生效力的生效要件。两岸不同的登记制度不是偶然的，而是有具体制度支撑的。原因在于两岸的法律继受不同、两岸的立法完善程度、立法先后、土地政策存在不同，未来作为一家人，两岸更应该相互借鉴，相互学习对方的合理性，而不是一味地局限于意识形态的差异而否定对方合理性。

**关键词：**物权登记；两岸；比较

## ABSTRACT

Registration is administrative act, which is also quasi-property act. The validity of property transferring registration is different between CHINA mainland and Taiwan CHINA. Registration act can produce the following functions: to solve the problems of the conflict of the validity of property transferring; to protect the securities of the transaction; to maintain the order of the transaction; to make it convenient to trade and cut down the trade costs; and to carry out the regulation of the property trade from the government. As a result, the comparison between CHINA mainland and Taiwan CHINA is significant, of course. Between CHINA mainland and Taiwan CHINA, the specific regulations are different as follows: the application of law, regulatory administration, the contents of registration, the scales of registration, the registration procedure, the scrutiny, the correction and opposition, the compensating for mistaking and the pre-registration. With respect to the modes of property transferring, China mainland and Taiwan China made different choices, which influenced the validity of property transferring from the viewpoint of the registration. Different registration systems are not occasional, but are basic on the specific regulations. Due to the difference of the inherit of the laws, the grade of perfection of the legislation, the time to make law and the land policy, we can find the difference of the law on registration above. As a whole family, the CHINA mainland and Taiwan CHINA need to learn from each other to make its law on registration more perfect respectively.

**Key words:** property transferring registration;

CHINA mainland and Taiwan CHINA; comparison

厦门大学博硕士论文摘要库

## 目 录

绪 论 .....	1
第一章 物权登记概述 .....	4
第一节 物权变动与物权登记 .....	4
第二节 物权登记之性质 .....	7
第三节 物权变动登记制度之功能、作用 .....	10
第二章 两岸物权登记制度构建的比较 .....	13
第一节 物权登记适用之法律依据比较 .....	13
第二节 登记的主管机关比较 .....	14
第三节 登记之内容比较 .....	15
第四节 登记之范围比较 .....	16
第五节 登记之程序比较 .....	17
第六节 登记之审查比较 .....	18
第七节 登记之更正与登记之异议比较 .....	20
第八节 错误登记之赔偿比较 .....	22
第九节 预告登记制度比较 .....	23
第三章 两岸物权变动模式之比较 .....	25
第一节 物权变动模式 .....	25
第二节 两岸物权变动模式之比较分析 .....	30
第四章 两岸物权登记效力与登记模式比较 .....	35
第一节 物权登记效力之模式 .....	35
第二节 三种登记模式及评析 .....	37
第三节 中国大陆和台湾地区的登记模式之比较 .....	41
第五章 结论 .....	44
第一节 两岸物权登记制度异同 .....	44
第二节 两岸物权登记制度异同原因分析 .....	46
第三节 两岸物权登记制度未来发展趋势 .....	47

## CONTENTS

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>Chapter 1 The outline of registration of property.....</b>	<b>4</b>
Section 1 The property transferring and the registration of property .....	4
Section 2 The nature of the registration of property .....	7
Section 3 The function of the registration of property .....	10
<b>Chapter 2 The comparison of the construction of the registration of property between China mainland and Taiwan China .....</b>	<b>13</b>
Section 1 The comparison of the application of law .....	13
Section 2 The comparison of the regulatory administration.....	14
Section 3 The comparison of the contents of registration .....	15
Section 4 The comparison of the scales of registration.....	16
Section 5 The comparison of the registration procedure.....	17
Section 6 The comparison of the scrutiny.....	18
Section 7 The comparison of the correction and opposition .....	20
Section 8 The comparison of the compensating for mistaking.....	22
Section 9 The comparison of the pre-registration .....	23
<b>Chapter 3 The comparison of the modes of property transferring between China mainland and Taiwan China.....</b>	<b>25</b>
Section 1 The modes of property transferring.....	25
Section 2 The comparison and the analysis of the modes of property transferring between China mainland and Taiwan China .....	30
<b>Chapter 4 The comparison of the validity and the modes of the registration of property between China mainland and Taiwan China .....</b>	<b>35</b>
Section 1 The codes of the validity of the registration of property all over the world.....	35
Section 2 The codes and the analysis of the validity of the registration.....	37



Section 3	The comparison of the codes of the registration.....	41
<b>Chapter 5</b>	<b>The conclusion.....</b>	<b>44</b>
Section 1	The Similarities and differences of the registration of property between China mainland and Taiwan China .....	44
Section 2	The reasons of the similarities and differences .....	46
Section 3	The registration of property in future.....	47

## 绪 论

本文意在比较两岸物权登记制度。在经济日益发展之今天，物权之重要性，自不必多言。其一、在于确定权属；其二，在于定纷止争；其三、在于达到「物尽其用」之原则。然物权之首要作用在于确定权属。确定权属之基本方式乃登记公示。海峡两岸的民事立法在不动产物权公示方式上虽然均采取登记方式，但在具体制度构建及效力方面仍存在诸多不同，体现为如登记适用法律、主管机关、登记内容、范围等基本制度的不同，体现为物权变动模式、变动效力、错误登记之救济之不同。随着两岸民间交往和法律交流的不断推进，研究海峡两岸物权登记制度的同与异，殊为必要。故本文选题为「两岸物权登记制度比较研究」。

物权变动方式中存在因法律行为而生之变动，和非因法律行为而生之变动。两种变动方式虽有不同，但是登记对于处分人的处分行为都产生意义。<sup>①</sup>对于因法律行为而产生的物权变动，登记等公示方法为生效要件或是对抗要件；而对于非因法律行为而产生之物权变动，登记是权利人处分的前提，虽然不影响物权变动之效力，但是实质上是影响处分的。本文之研究范围，主要阐述登记之一般特征和登记之一般规定，包括因法律行为而生之物权变动之登记，也包括非因法律行为而生物权变动之登记。但是，本文重点阐述前者，碍于逻辑上之周延性，笔者在此说明，下文不赘述。

本文采取比较研究的方法，对两岸现行关于物权变动之立法及制度构建等进行了分析比较，力图揭示两岸在物权登记制度上的异与同，为两岸民事交往和法律交流提供帮助。所谓比较的方法，「诸种比较方法中，真正从方法论意义上讲的方法不外乎两种，即‘描述性比较’和‘分析性比较’的方法」<sup>②</sup>，所以本文之比较方法也是从这两种具体的方法着手。

本文除了绪论外，分为五章，对两岸登记制度作具体比较研究。

第一章为物权登记概述，介绍基本相关概念，物权、物权变动、物权变动登

<sup>①</sup> 对于非因法律行为而生之变动，如商品的制造与生产、遗失物的拾得、埋藏物的发现、先占、添附、混同等事件，行政上之征用与征收，法院之判决等。此类物权变动不以公示为要件。祖国大陆和台湾地区都规定有登记。但是登记对于物权变动的效力仅为处分前提。引自江平主编：民法学[M]，北京，中国政法大学出版社，2007，309。

<sup>②</sup> 米健等译：《比较法律传统》[M]，北京，中国政法大学出版社 1993，5。。

记（简称「物权登记」），总结物权登记之特征，总结物权登记之性质，评述物权登记制度之制度功能。笔者认为，笔者对于相关登记制度的比较，都是围绕这些基本概念以及基本知识展开的，故对于基本概念、基础知识的梳理和界定疏为重要。笔者通过对概念的两岸学者界定，发现，两岸对于本文这一领域的基本概念的界定具有趋同性。

第二章为从基本制度角度比较评析两岸的物权登记制度。从具体角度比较，实为从两岸不同的现行法律规定比较评析，实为实证比较方法之运用。从物权登记适用之法律、登记之主管机关、登记之内容与范围、登记之程序、登记之审查、登记之救济（包括登记之更正同登记之异议、登记之错误赔偿）、预告登记制度等诸多具体制度，比较两岸的法律法规在以上诸多具体制度上存在之异同。称其为「具体」，实为无须其精深理论作为立论基础之制度；称其为「基本」，实乃构成登记制度之微小但不可分之制度。

第三章则走出第二章微观层面，站在宏观角度比较两岸物权变动模式，此与第二章相对。此章实为对物权变动基本原理的论述。物权变动存在着三种不同的变动模式，不同的变动模式影响着物权变动的效力。异言之，三种不同变动模式的变动构成与变动效力是不同的。以法国和日本为代表的「债权意思主义」，要求物权变动只需双方意思表示一致；以德国和为代表的「物权形式主义」，要求物权变动需要物权契约同外在形式（公示）同时构成；以奥地利和瑞士为代表的「债权形式主义」要求物权变动需要由债权契约和外在形式（公示）构成。两岸比较，祖国大陆属于第三种模式，我国台湾地区属于第二种模式。本章内容之意义在于不同的物权变动模式，影响着登记的效力。因为，在第一种模式下，登记只是起到一般公示之效用；而在后两种模式之下，登记则为物权变动不可或缺之一部分。

第四章在第三章基础上论述物权登记效力的基本理论以及两岸对此的异同。由于存在着三种物权变动模式，因此，登记效力是不同的。对于「债权意思主义」模式，登记只是一般公示，没有物权变动效力成分；对于「物权形式主义」和「债权形式主义」两种模式，登记是物权变动效力发生之重要组成部分。虽然两岸存在着不同的物权变动模式，但是由于「物权形式主义」和「债权形式主义」两种模式的登记得效力是相同的，两岸在此问题上可谓殊途同归。但并不是不存在差

别。

第五章对本文研究进行总结,本文认为,两岸在物权登记制度上存在趋同性。这与日益开放的两岸有关,与越来越摒弃意识形态差别而相互学习和交流有关。作为一家人的两岸,更应该在未来的发展中相互学习各自制度中的先进部分,共同建设一个富强、美丽的大中国。

## 第一章 物权登记概述

### 第一节 物权变动与物权登记

#### 一、物权

物权与债权，并称为民法制度上的两块基石，也是大陆法系民法制度建立的基础。物权，乃权利人对于支配物直接支配、得享其利益、排他、绝对之权利。而债权，乃存在于相对人之间、得请求相对人为一定给付之权利。两者相比较，物权似静态之权利，而债权如动态之权利。中国大陆民法学者梁慧星先生有一生动之比喻：物权如河流之两岸，而债权如河流中之船舶，动态的债权使得两岸的静态「物权」得以实现。<sup>①</sup>物权有占有、使用、收益、支配之权能，物权之效力有排他、优先、追及之效力。物权对于权利人可以起到固定权利、定纷止争的目的，在民法之体系中起到非常重要的作用。

物权之下，有完全物权和定限物权。完全物权就是所有权，包含所有之物权之权能。然定限物权之下，存在着用益物权和担保物权，都不含所有的物权权能。用益物权之下，有地上权、地役权、典权等。担保物权之下，有抵押权、留置权、质权等。凡此种种，概物权也。

物权之重要性，对于市场经济来说无需赘言。市场经济者，乃商品经济发达之阶段也。此经济形态，自然离不开对资源的市场配置，更离不开资源的流转。而在资源流转之前，资源的权属的确定确是十分重要。只有确定了资源的归属，才能按照流转法的规定进行合规流转，否则，无以定纷争、无以止诉讼、无以护秩序。而对资源确定的法律，就是物权法。物权法之于市场经济，重要性可见一斑矣。物权法就是一部规制财产的归属关系、利用关系和对财产的占有关系的法律规范。英美国家，受其法律传统和法系的关系，虽没有「物权法」之称谓，然则物权法之实质规则却无处不体现于英美国家的法律制度、具体案件之中，体现在所谓的「财产法」之中。从这个意义上讲，物权法并非仅仅是形式上的物权法，

---

① 梁慧星、陈华彬着：《物权法》，[M]，北京，法律出版社 2003. 2.

更应该是指广义上的、实质上的物权法。<sup>①</sup>

## 二、物权变动

物权变动，就物权的本身而言，是指物权的发生、变更和消灭的运动状态。究其实质，是人与人之间对于物的支配和归属关系的法律关系的变更。狭义地将，物权的变更仅仅指的是主体与主体之间的流转。物权变动，涉及权利的归属、权利的发生、客体的转移等一系列重要的问题，因此，物权变动在整个物权法体系中也占据重要的地位。物权变动，涉及财产受让人是否享有了财产上的物权，何时受让生效，以何种方式变更等一些列问题。登记在物权变动中起着什么作用，公示公信原则如何体现等。下文将详细论述。

物权变动之原因，如上文所述，分为两种，基于法律行为之物权变动，非基于法律行为之物权变动。

## 三、物权登记

### （一） 物权登记之意义

物权登记，一般指不动产之登记。对于动产，其公示方式为交付以及占有，因此登记对于大部分之动产没有意义，只有一小部分的特殊动产存在登记的问题。然特殊动产登记之问题，且与不动产登记之原理以及作用、功能亦存在差别，下文将详细论述之。总结起来，无论是动产登记、抑或是不动产登记，登记的一般概念为权利人申请国家登记部门将有关申请人的不动产物权或一部分特殊动产物权的事项记载于登记簿的事实，以为确认其权利及归属之依据。易言之，登记，乃申请人对于物权之设定、转移、消灭在专门登记机关按照法定程序进行登记。

### （二） 物权登记之特征

#### 1、登记申请主体乃物权之权利人

权利人可以为所有权人，亦可以为地上权人、地役权人、典权人等用益物权人，亦可以为抵押权人、质权人、留置权人等担保物权人。申请登记的主体必须

<sup>①</sup> 此处「形式上的物权法」是指大陆法系国家传统上讲物权法单独列为民法上的一编或是一部部门法，如《德国民法典》之《物权编》，或《中华人民共和国物权法》。此处「实质上的物权法」是指，凡是调整财产的归属关系、利用关系、占有关系的法律规范皆可作为物权法来看待。从这个意义上讲，英美国家也存在「物权法」。

为物权权利之享有人。对于物，没有物权者，不能享有申请之资格。

## 2、登记机构乃国家公权力之设立

登记之首要功能在于通过此公示方式，向社会之一般人（第三人）标明自己的权利人地位，他人（第三人）不得对抗、侵犯登记人之物权。欲达到此功能，登记机构须是中立的机构，国家设立之登记机构堪当此重任。物权登记是不动产物权变动的公示形式，对于保障交易安全、降低交易风险和维护社会财产秩序具有重要价值。因此，登记机构本身要具备全社会范围内的公信力，才能担当此重任。只有国家才具备这种全社会范围内的公信力，因此由国家机关来充任登记机关是必要的。

## 3、登记信息的公开性

登记之登记簿应置于社会一般人（第三人）方便查阅之地点。惟此，方可起到公示之作用。因此，登记制度的内在要求，即为登记信息的公开性。

## 4、登记之范围，既可包括不动产，亦可包括动产

登记在于宣示登记申请人为物权之权利人，因此，不可区分不动产和动产。「登记之范围仅限于不动产」的说法，笔者认为难以自圆其说。其一，动产登记并不违反登记制度之设立目的，即公示权利人。动产的公示方式之一为交付或占有，但是并不排除有其它公示方式的可能，登记公示不失为一种很好的公示方式，仅以「其为不动产物权变动的公示方式」为由，将动产物权变动公示排出在登记范围之外，恐有教条之嫌。其二，在各个主要国家和地区的立法中，也存在动产物权登记的法律规定。《中华人民共和国物权法》（以下简称「中国大陆《物权法》」）在动产登记问题上，第二十四条规定，「船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。」第 180 条规定了抵押财产的范围，其中亦包括动产抵押。「债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：（一）建筑物和其它土地附着物；（二）建设用地使用权；（三）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（四）生产设备、原材料、半成品、产品；（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（六）交通运输工具；（七）法律、行政法规未禁止抵押的其它财产。抵押人可以将前款所列财产一并抵押。」同时第 188 条规定了动产抵押登记问题。「以本法第 180 条第 1 款第 4 项、第 6 项规定的财产或者第 5 项规定的正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押权自

抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。」中国大陆《物权法》中还在第 224 条规定了汇票质权的登记问题，在第 189 条规定了动产浮动抵押登记的问题。<sup>①</sup> 其三，动产登记和不动产登记所表示的宣示意义不同，不代表不存在动产登记。两岸相比，中国大陆对于物权变动模式是兼采奥地利、瑞士式的债权形式主义模式和法国、日本式的债权意思主义模式<sup>②</sup>。故不动产登记对于采前者模式的物权变动来说，是生效要件，对于采后者模式的物权变动来说，是对抗要件，而动产登记均为物权变动对抗要件。台湾地区，物权变动模式采用的是德国的物权形式主义，因此不动产物权登记对于物权变动是生效要件，动产物权登记对于物权变动是对抗要件。概言之，无论中国大陆还是台湾地区，动产登记都存在，而且有着其存在的意义。虽然不是决定此动产物权变动的生效与否，但是却是有着另一层的公示意义——登记对抗第三人。

### 5、实行统一的登记制度

一般而言，世界各国和地区的立法趋势是统一登记机关，统一登记范围，登记机关独立，统一的登记法律法规等。台湾地区建了统一的登记制度。而中国大陆虽有「国家对不动产实行统一的登记制度」的规定（《物权法》第 10 条），但及至今日并未构建统一的不动产登记制度，有关不动产登记分散在不同的机构，亦无统一的不动产登记立法和相应的程序。

## 第二节 物权登记之性质

### 一、物权登记是行政行为

学界通说认为，物权登记是行政行为。物权登记行为在性质上是一种公法行为而非私法行为，准确地说是行政行为。无论是大陆还是我国台湾地区，学者的意见是一致的。<sup>③</sup> 物权登记行为在行政行为的类型上属于准法律行为的行政登

① 中国大陆《物权法》第 189 条规定「【动产浮动抵押登记】企业、个体工商户、农业生产经营者以本法第 181 条规定的动产抵押的，应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

依照本法第 181 条规定抵押的，不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。」

第 214 条规定，「以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。」

② 对于债权形式主义模式、物权形式主义模式，下文将详细论述。

③ 王泽鉴，民法学说和判例研究，第一册[M]，台北，三民书局，1979，475。史尚宽，物权法论[M]，台



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库